PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Victoria

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2009

Aperçu

- ***Le climat d'incertitude et le repli économique ont un effet modérateur sur la demande de logements existants***
- ***Le marché de la revente demeurera favorable aux acheteurs***
- ***L'offre abondante et la réduction du débordement de la demande provenant du marché de la revente se traduiront par une baisse de la construction***
- ***Le prix moyen des logements existants va se replier***
- ***Les taux d'inoccupation progresseront avec l'expansion du marché locatif secondaire***

Figure 1

La demande de logements existants reflète l'évolution de la conjoncture économique

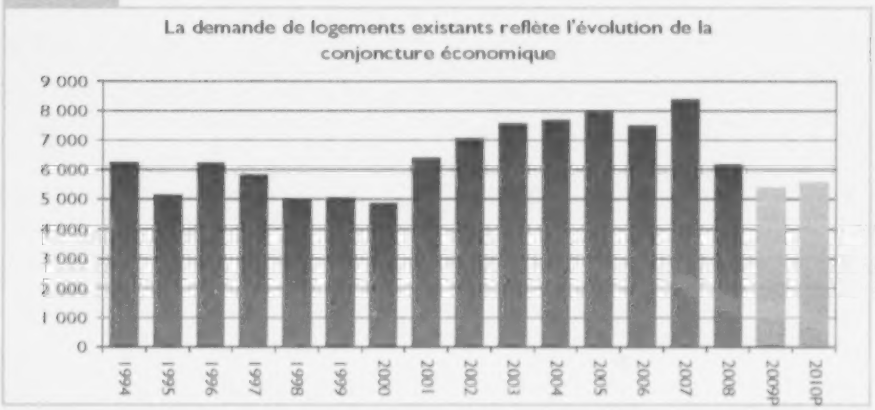


Table des matières

1 Aperçu

2 Marché De La Revente

3 Marché du neuf

4 Marché Locatif

5 Économie

7 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché De La Revente

La demande de logements existants restera inférieure au niveau observé en 2008

Le repli de l'activité économique et du marché du travail va brider la demande de logements pour propriétaire-occupant à court terme. Dans le Grand Victoria, le nombre de reventes effectuées par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®)[1] a régressé de 27 % en 2008, alors qu'il dépassait la barre des 7 000 au cours des six années antérieures. Plusieurs facteurs ont concouru à la détente du marché, entre autres, l'incertitude économique qui a commencé à se faire sentir au dernier semestre de 2008.

Les ventes de logements existants reprendront de la vigueur au cours du printemps et de l'été, mais elles resteront inférieures à leurs niveaux des dernières années. On estime que leur nombre atteindra 5 400 cette année : un recul de 12 % par rapport à 2008. L'activité devrait toutefois légèrement s'accélérer avec le redressement de l'économie mondiale et l'amélioration constante de l'économie provinciale.

Alors que la demande se tasse, l'offre s'intensifie sur le marché de la revente. Depuis 2002, le nombre d'inscriptions S.I.A.® a grossi chaque année dans le Grand Victoria pour culminer à 13 928 en 2008 , ce qui représentait une augmentation de 8,5 % par rapport à 2007. Le volume d'inscriptions diminuera en 2009, mais restera relativement élevé.

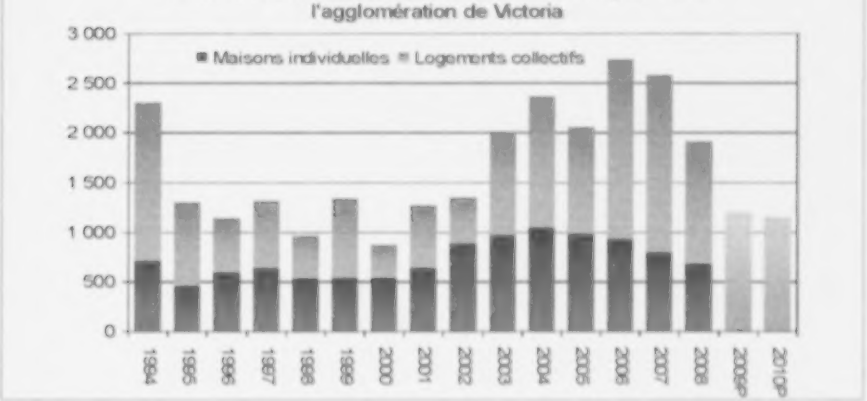
Le marché favorable aux acheteurs ouvre des possibilités pour les accédants à la propriété

Sous l'effet de la diminution des ventes en 2008 et de l'expansion de l'offre, les acquéreurs ont repris la main sur le marché de l'existant, alors que celui-ci était auparavant équilibré ou favorable aux vendeurs. Cette conjoncture persistera tout au long de 2009 et en 2010. L'offre abondante sur le marché de l'existant, combinée à la baisse des prix et aux bas taux d'intérêt hypothécaire, permettra à des accédants à la propriété d'acquérir une habitation.

Le repli de la demande, amorcé au début de 2008, ne s'est pas répercuté sur les prix avant le deuxième semestre de l'année. Cette situation se produit fréquemment, car il existe un certain décalage entre le passage à une conjoncture de marché acheteur et la baisse consécutive des prix. Alors qu'il avait monté de 12 % en moyenne pendant les sept années antérieures, le prix moyen sur le marché de la revente a avancé de 4 % en 2008. Le gros de l'augmentation a eu lieu pendant la première moitié de l'année. Au dernier trimestre de 2008, le prix moyen des logements existants était de 7 % inférieur à celui de la même période un an plus tôt. Cette tendance baissière des prix va se poursuivre, de sorte que le prix moyen des logements existants dans le Grand Victoria fléchira de 12 % en 2009, puis de 2 % en 2010.

Figure 2

La construction résidentielle continuera à se replier dans l'agglomération de Victoria



La conjoncture a evolue dans tous les segments du marché

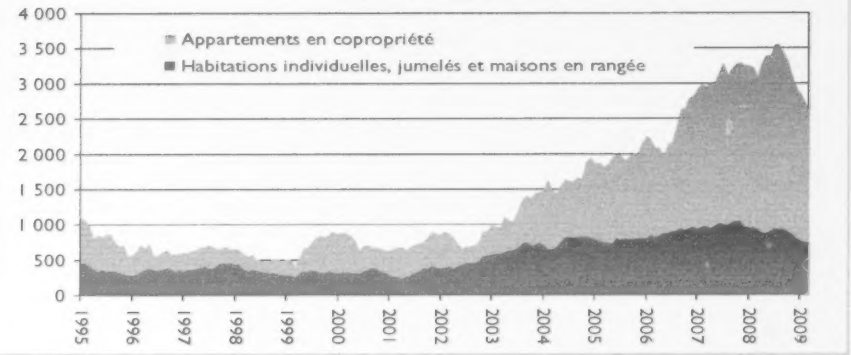
Aucun segment du marché de la revente n'a été en mesure d'éviter les contrecoups du récent tassement de la demande dans la région de la capitale. La baisse du nombre de transactions, la nouvelle conjoncture favorisant les acheteurs et le

recul connexe des prix ont touché tous les segments du marché de l'existant, c'est-à-dire les habitations individuelles, les maisons en rangée et les appartements en copropriété.

Toutefois, c'est le secteur des appartements en copropriété dans le Grand Victoria qui a connu les plus fortes baisses en ce qui a trait au nombre de ventes et au prix moyen. En raison de la contraction de l'économie, les ménages disposent de moins de revenu discrétionnaire qu'auparavant pour investir dans une résidence secondaire ou dans des immeubles de placement. Au premier trimestre de 2009, les ventes ont chuté de 29 % et le prix moyen, de 15 %, par rapport à la période correspondante l'an dernier[2]. Le recul des prix est principalement attribuable à l'offre abondante sur le marché des appartements en copropriété[3].

Figure 3

Beaucoup d'ensembles en copropriété en construction seront bientôt achevés



Marché du neuf

La conjoncture du marché de la revente entraînera un recul de la construction résidentielle

Le nombre de mises en chantier diminuera en 2009 et en 2010. Depuis qu'il a atteint son point culminant en 2006, le rythme de la construction a ralenti chaque année dans l'agglomération de Victoria. Le fléchissement du marché de la revente donnera lieu à une réduction du débordement de la demande sur le marché du neuf. La conjugaison du repli de la demande d'habitations existantes et de l'offre abondante (tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant), a incité les constructeurs et les promoteurs locaux à réduire leur rythme d'activité, jusqu'à ce que la situation économique et celle du marché du travail s'améliorent et que la demande cadre mieux avec l'offre. Résultat : le total des mises en chantier dans l'agglomération de Victoria tombera à 1 200 en 2009, puis il remontera légèrement pour s'établir à 1 150 en 2010.
Le nombre de maisons individuelles commencées a connu une diminution généralisée dans l'agglomération de Victoria au cours des dernières années, par suite du déplacement de la demande. Il a reculé de 15 % en 2008 - sa quatrième baisse annuelle d'affilée. Cette tendance se poursuit, car il a de nouveau diminué au premier trimestre de 2009, par comparaison à la même période en 2008, et on prévoit qu'il fléchira légèrement pendant le reste de 2009, de même qu'en 2010. Le prix moyen des maisons individuelles neuves a aussi suivi un mouvement baissier : il s'est établi à 655 000 $ au premier trimestre de 2009, ce qui marque un repli de 5 % en comparaison du niveau observé pendant les trois premiers mois de 2008.

Au cours des dernières années, l'essentiel de la construction résidentielle a eu lieu dans le segment des collectifs. Quatre principaux facteurs sont à l'origine de cette activité : 1) le prix abordable des logements collectifs par rapport aux maisons individuelles; 2) la densification; 3) la disponibilité des terrains; et 4) le mode de vie et les facteurs démographiques. Par comparaison à son niveau très élevé en 2007, le volume de logements collectifs commencés a chuté de 31 % en 2008. La production de logements collectifs, composée principalement d'appartements en copropriété, se repliera en 2009, les constructeurs réagissant à l'expansion de l'offre et au tassement de la demande. L'offre abondante d'habitations comprend un important stock de

copropriétés neuves (256 unités achevées et non occupées, selon l'information recueillie auprès des constructeurs pour le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL), près de 1 900 unités en construction et presque 200 appartements neufs en copropriété faisant l'objet d'inscriptions courantes S.I.A.®[4].

Sur le plan géographique, la construction résidentielle suit les tendances observées par le passé et se concentre dans les marchés de la côte Ouest (Langford, Colwood, Metchosin, Highlands et Sooke). En plus de posséder la majeure partie des terrains disponibles dans la région, ces municipalités offrent des parcelles à des prix relativement moins chers que celles situées dans les secteurs du centre et de la péninsule[5]. De ce fait, ces marchés enregistrent désormais 70 % du total des mises en chantier d'habitations recensées dans l'agglomération de Victoria, alors que cette proportion n'était que de 34 %, il a à peine cinq ans.

Marché Locatif

Gonflement du stock dùnités sure le marché locarif secondaire

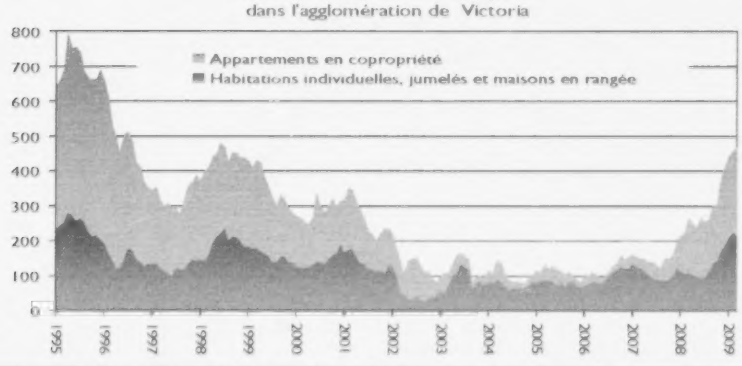
Depuis quelques années, la demande de logements locatifs est très vigoureuse dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria. Le taux d'inoccupation des appartements (spécialement construits pour la location) est demeuré stable au cours des quatre dernières années, se situant en moyenne à 0,5 %, ce qui représentait l'un des niveaux les plus bas au pays.

Plusieurs facteurs concourront à apaiser les tensions sur les taux d'inoccupation à Victoria au cours de l'année qui vient, dont les suivants.

Économie : L'incertitude qui plane sur l'économie mondiale a pesé sur la conjoncture économique locale. Le repli de l'activité économique et de la création d'emplois se répercutera sur la migration nette dans la région, car moins de personnes viendront s'installer à Victoria à court terme.

Figure 4

Le stock de logements neufs grossit dans l'agglomération de Victoria



Offre d'appartements en copropriété : Par comparaison aux dernières années, l'offre actuelle d'appartements en copropriété (stock d'unités neuves et volume d'unités faisant l'objet d'inscriptions courantes S.I.A.®) est élevée, et elle continuera à gagner en importance avec l'achèvement ce printemps du grand nombre d'ensembles en construction. Un certain nombre d'appartements en copropriété nouvellement achevés seront offerts sur le marché locatif secondaire en pleine expansion et s'ajouteront ainsi au parc locatif de la région. Le marché locatif secondaire grandissant est essentiel compte tenu de la demande et du très faible nombre d'unités produites au cours des dernières années dans ce segment - seulement 4 % du total annuel des habitations mises en chantier au cours de la période 2002-2008 étaient destinées à la location.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements expressément construits pour la location augmentera, avec la diminution du solde migratoire de la région de la capitale et l'expansion persistante du marché locatif secondaire. Il passera ainsi à 0,9 % en 2009 (Enquête sur les logements locatifs d'octobre), avant de monter à 1,2 % en 2010.

Avec le repli de la demande de logements expressément produits pour la location, le loyer moyen s'accroîtra légèrement. Il atteindra 795 $ par mois dans le segment des logements de une chambre et 1005 $, dans celui des logements de deux chambres, en 2009.

Économie

L'Économie locale subit les contrecoups du repli économique

L'économie de la région de la capitale n'a pas échappé aux effets négatifs du ralentissement économique à l'échelle mondiale. L'incertitude économique découlant de la récession qui a pris naissance aux États-Unis s'est étendue au reste du monde et a eu un effet modérateur généralisé sur la demande de biens de consommation et sur les investissements engagés dans le Grand Victoria.

Le tourisme figure parmi les secteurs touchés à l'échelle locale. En règle générale, une détérioration des conditions économiques entraîne une réduction des revenus discrétionnaires, laquelle peut inciter les ménages à reporter certains voyages prévus. Ce facteur a commencé à se faire sentir à Victoria pendant la deuxième moitié de 2008. Selon les estimations, les recettes tirées du tourisme ont atteint un milliard de dollars l'an dernier, alors qu'elles se chiffraient à 1,23 milliard en 2007. Par ailleurs, les analystes du secteur prévoient une autre baisse à cet égard en 2009, laquelle pourrait se situer entre 3 et 5 %[6]. Malgré la diminution des recettes après le chiffre record enregistré en 2007, de bonnes nouvelles ont été annoncées récemment : la société Carnival Cruise Lines a indiqué qu'elle prévoit transférer l'an prochain ses activités liées aux croisières vers l'Alaska, de Vancouver à Seattle. Les navires de la société Carnival s'arrêteront ainsi chaque semaine à Victoria pendant la saison des croisières vers l'Alaska, soit entre mai et août[7].

Le marché du travail de la RMR de Victoria, qui a affiché le plus faible taux de chômage parmi les régions métropolitaines canadiennes en 2008 (3,3 %) a ralenti. Par comparaison à la même période en 2008, le niveau moyen d'emploi a diminué de 4,3 % au premier trimestre de 2009, et le taux de chômage est passé de 3,2 à 5,6 %. Malgré le repli de l'emploi et la hausse du taux de chômage, le marché du travail régional obtiendra encore de meilleurs résultats que l'ensemble de la province. Le nombre de personnes occupées dans la RMR de Victoria descendra par 3,9 % en 2009, puis remontera en 2010.

Niveau élevé d'investissements non résidentiels

Les investissements engagés dans le secteur non résidentiel stimuleront l'économie de Victoria. Au deuxième semestre de 2008, la valeur de l'ensemble des travaux importants prévus ou en cours dans les secteurs résidentiel et non résidentiel du Grand Victoria a chuté de 15 %, passant de 11,3 à 9,5 milliards de dollars[8]. Dans le secteur non résidentiel, les chantiers prévus ou en cours comprennent, entre autres, l'usine d'épuration des eaux d'égout de Victoria, le centre de soins aux patients de l'hôpital Royal Jubilee, le réaménagement du centre commercial Uptown, les travaux de NEPTUNE Canada, l'expansion de la piste et l'échangeur de l'aéroport international de Victoria, ainsi que plusieurs initiatives de rénovations et d'améliorations dans des écoles secondaires.

Si la valeur des principaux travaux a diminué, certains indices montrent que la construction non résidentielle continuera d'étayer l'économie locale, avec la reprise du marché de l'habitation. La valeur des permis de construire délivrés pour le secteur non résidentiel en février 2009 était bien plus élevée qu'à la période correspondante en 2008 et qu'au cours des derniers mois[9].

Même si la construction résidentielle fléchira à court terme, l'intense activité dans le secteur non résidentiel aura des retombées bénéfiques sur l'économie locale, notamment parce que ces travaux vont créer des emplois et faire augmenter les revenus - deux facteurs qui stimuleront la demande de logements.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables tout au long de 2009. Ils varieront tout au plus d'entre 25 et 75 points de base, en regard de leur niveau actuel. Les taux affichés augmenteront très progressivement au cours de 2010, en fonction de la hausse du rendement des obligations du gouvernement du Canada. L'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an se situeront dans une fourchette allant de 4,75 à 6,00 %. Ceux des prêts de trois et de cinq ans devraient s'établir entre 5,00 et 6,75 %.

[1] *Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

[2] *Source : chambre immobilière de Victoria*

[3] *Une étude de l'offre d'appartements en copropriété doit tenir compte des facteurs suivants : le volume d'inscriptions courantes S.I.A.®, le stock d'unités neuves et le nombre de logements en construction.*

[4] *Le nombre estimatif d'inscriptions courantes désigne tous les appartements en copropriété inscrits au S.I.A.® , dont la date d'achèvement est prévue en 2009 ou plus tard.*

[5] *Les marchés du centre comprennent ceux de la ville de Victoria, de Saanich, de Oak Bay et d'Esquimalt; ceux de la péninsule englobent Saanich Nord; Saanich Centre et Sidney.*

[6] *Selon un article paru dans le quotidien Victoria Times-Colonist du 9 février 2009, les représentants du secteur du tourisme restent optimistes malgré les prévisions.*

[7] *Source : le quotidien Victoria Times-Colonist du 17 mars 2009.*

[8] *Source: B.C. Ministry of Small Business, Trade and Economic Development: Major Projects Inventory - décembre 2008.*

[9] *Source : Statistique Canada, valeur des permis de construire, données désaisonnalisées.*

Resumé des prévisions RMR de Victoria Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	7,500	8,403	6,171	5,400	-12.5	5,600	3.7
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	12,280	12,840	13,928	14,100	1.2	14,900	5.7
Prix moyens S.I.A.® ($)	427,154	466,974	484,898	425,000	-12.4	420,000	-1.2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	928	795	673	650	-3.4	550	-15.4
Logements collectifs	1,811	1,784	1,232	550	-55.4	600	9.1
Jumelés	146	213	154	190	23.4	180	-5.3
Maisons en rangée	198	158	150	160	6.7	160	0.0
Appartements	1,467	1,413	928	200	-78.4	260	30.0
Tous types de logement confondus	2,739	2,579	1,905	1,200	-37.0	1,150	-4.2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	552,363	629,278	676,701	645,000	-4.7	640,000	-0.8
Prix médian ($)							
Logements individuels	498,000	564,450	599,900	580,000	-3.3	575,000	-0.9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3.8	0.5	-0.1	-8.0	-	-3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.5	0.5	0.5	0.9	0.4	1.2	0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	874	907	965	1,005	-	990	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	681	716	764	745	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.80	-1.90	5.29	0.49
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.64	-1.42	5.94	0.30
Nombre annuel d'emplois	175,200	182,900	190,900	183,500	-	187,000	-
Croissance de l'emploi (%)	3.5	4.4	4.4	-3.9	-	1.9	-
Taux de chômage (%)	3.7	3.3	3.3	6.4	-	6.7	-
Migration nette (C.-B.) [1]	52,789	58,277	64,559	62,700	3.0	63,000	2.9

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64369_2009_B01